

ジャパンリアルエステイト投資法人

第11期(2007年3月期) 決算説明資料



ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社

Executive Summary

● 第11期決算及び第12期・第13期予想	2・3
● 第11期・第10期収支比較	4・5
● 有利子負債の状況	6・7
● 投資主データ	8・9
● 資産の交換①	10・11
● 資産の交換②	12・13
● 新規／追加取得資産(第11期・第12期)	14
● 新規取得資産(優先出資証券)	15
● ポートフォリオの質の向上	16・17
● 物件価格データ	18・19
● 期末算定価格の推移	20
● NOI利回りの推移	21
● 資産規模と稼働率の推移	22
● 契約賃料増減の推移	23
● 投資口価格の推移(上場以降の推移)	24

1. 決算概要

● 第11期損益計算書	26・27
● 第11期貸借対照表	28・29
● 第11期キャッシュフロー計算書及び分配金	30
● 財務指標	31

2. 業績予想

● 実績及び予想損益	34・35
● 第12期想定貸借対照表	36・37

本資料において使用する用語について

- ① テナント数は、住宅を除く建物床の貸付けについて、賃貸借契約を締結している相手方を対象とする(駐車場、袖看板等建物床の貸付けではない賃貸借契約の相手方は含まない。)
- ② 賃貸可能面積、賃貸面積、貸付面積、返室面積は建物床を対象とするが、貸会議室や管理人室・倉庫として使用又は賃貸している面積は含まない。また、特段の注記がない限り、住宅部分は含まない。
- ③ 賃料とは、上記②賃貸可能面積を対象とするテナント賃料を指す。
- ④ 賃貸事業収入とは、上記③賃料収入に加え、住宅賃料、駐車料、水道光熱収入等の賃貸事業に係る収入を指す。

Executive Summary

第11期決算及び第12期・第13期予想



第11期決算及び第12期・第13期予想

(単位: 百万円)

	第13期予想 (08/03月期) 07/10 ~ 08/03	第12期予想 (07/09月期) 07/04 ~ 07/09	第11期 (07/03月期) 06/10 ~ 07/03	第10期 (06/09月期) 06/04 ~ 06/09
営業収益	17,140	17,000	16,960	15,570
(前期比)	(+0.8%)	(+0.2%)	(+8.9%)	(+11.5%)
(当初予想比)			(+3.2%)	
当初予想		16,540	16,430	
営業利益	8,270	8,140	8,304	7,041
(前期比)	(+1.6%)	(-2.0%)	(+17.9%)	(+11.4%)
(当初予想比)			(+5.1%)	
当初予想		7,940	7,900	
経常利益	7,070	7,000	7,184	5,977
(前期比)	(+1.0%)	(-2.6%)	(+20.2%)	(+7.0%)
(当初予想比)			(+6.0%)	
当初予想		6,820	6,780	
当期純利益	7,070	7,000	7,183	5,976
(前期比)	(+1.0%)	(-2.6%)	(+20.2%)	(+7.0%)
(当初予想比)			(+6.0%)	
当初予想		6,820	6,780	
発行済投資口数	410,000口	410,000口	410,000口	345,400口
1口当たり分配金	17,200円	17,090円	17,521円	17,302円
総資産額	—	—	443,973	441,163
純資産額	—	—	271,867	207,449
負債合計	—	—	172,105	233,714
うち、有利子負債額	—	—	140,000	202,500
有利子負債比率	—	—	31.5%	45.9%
期末投資口価格	—	—	1,560,000円	1,000,000円
時価総額	—	—	639,600	345,400
物件数	51棟	51棟	50棟	49棟
賃貸可能面積	410,061㎡	410,061㎡	397,928㎡	396,173㎡
稼働率	—	98.0%	97.8%	98.2%

* 数字は期末時点

* 当初予想とは2006年11月17日に発表した第11期及び第12期に係る予想を指す。

* 業績予想の前提条件

- ・2007年3月31日現在保有している50物件に、2007年6月1日付け「8・3スクエア北ビル」の取得を加えた計51物件を前提。
- ・確定の異動分に加え、返室による減収リスクを想定。
- ・返室跡の跡貸しは一定期間後、段階的に貸付するものと想定。

第11期の実績

- ◆ 上場以降第11期まで連続の増収増益
- ◆ 当期の新規／追加取得資産
 - ・「錦パークビル」 (2006年10月2日、取得価格3,850百万円)
 - ・「錦パークビル」(持分追加取得) (2006年11月1日、取得価格1,300百万円)
 - ・晴海フロント特定目的会社発行の優先出資証券(2006年11月24日、取得価格268百万円)
- ◆ 交換取引
 - ・2007年3月28日付けにて「三菱総合研究所ビルディング」と「三菱UFJ信託銀行本店ビル」を交換。本交換取引により交換差益459百万円を計上。
- ◆ 物件運営・管理状況
 - ・当期末稼働率97.8%と高稼働率を維持。既存テナントの賃料増額改定にも取組み。
- ◆ 財務の状況
 - ・2006年10月に新投資口発行(64,600口、発行価額の総額 約632億円)。
 - ・当期末LTV(有利子負債／総資産)は31.5%。長期固定有利子負債比率(*)は100.0%。
(*)長期固定有利子負債比率=(長期固定借入金+投資法人債(1年以内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含む))／有利子負債合計
 - ・2007年5月9日現在の格付け取得状況は以下のとおり。

S&P	Moody's	R&I
A+	A1	AA
(ポジティブ)*	(安定的)	(安定的)

*2007年4月6日付けにて、S&Pはアウトルックを「安定的」から「ポジティブ」に引き上げ。

第12期・第13期業績予想

- ◆ 新規取得資産
 - ・「8・3スクエア北ビル」(2007年6月1日、取得価格7,100百万円)
- ◆ 第12期末予想稼働率は98.0%。

第11期・第10期収支比較



(単位:百万円)

全体収支比較



(要因分析)

①第10期初保有45物件 (北の丸スクエアまで)

(譲渡済み5物件及び第10期に持分を追加取得した山王、仙台本町ホンマを除く)

(第10期・第11期ともに通期稼働の45物件)

	第11期 (2006/10~2007/3)	第10期 (2006/4~2006/9)	増減	増減率
営業収益	16,960	15,570	1,389	8.9%
不動産等譲渡益	459	400	58	14.6%
賃貸事業収入 ①	16,500	15,169	1,331	8.8%
賃貸事業費用 ② *	7,918	7,511	406	5.4%
賃貸事業損益 ①-②	8,582	7,657	925	12.1%
NOI(不動産等譲渡益を除く) *	11,300	10,339	960	9.3%

*賃貸事業費用には減価償却費を含む。

*NOI=Net Operating Income: 賃貸事業損益+減価償却費

	第11期 (2006/10~2007/3)	第10期 (2006/4~2006/9)	増減	増減率
賃貸事業収入	13,919	12,801	1,118	8.7%
賃貸事業費用	6,897	6,695	201	3.0%
管理業務費	1,548	1,536	12	0.8%
水道光熱費	930	1,011	-81	-8.0%
公租公課	1,100	1,097	2	0.2%
損害保険料	33	34	0	-1.6%
修繕費	768	479	288	60.2%
その他費用	46	40	5	14.1%
減価償却費	2,469	2,494	-25	-1.0%
賃貸事業損益	7,021	6,105	916	15.0%
NOI	9,490	8,600	890	10.4%

②第10期中取得物件 (山王、仙台本町ホンマ、広小路 東京海上日動)

(第11期から通期稼働の3物件
(持分追加取得含む))

	第11期 (2006/10~2007/3)	第10期 (2006/4~2006/9)	増減	増減率
賃貸事業収入	1,236	1,124	111	9.9%
賃貸事業費用	485	357	128	35.9%
賃貸事業損益	750	767	-16	-2.2%
NOI	858	864	-6	-0.7%

③第11期中取得物件 (錦パーク、三菱UFJ信託)

(第11期から稼働の2物件
(持分追加取得含む))

	第11期 (2006/10~2007/3)	第10期 (2006/4~2006/9)	増減	増減率
賃貸事業収入	293	0	293	-
賃貸事業費用	195	0	195	-
賃貸事業損益	98	0	98	-
NOI	184	0	184	-

④第10期中譲渡物件 (JALセールス・新横浜・新潟・ 金沢南町)

(第10期中譲渡4物件)

	第11期 (2006/10~2007/3)	第10期 (2006/4~2006/9)	増減	増減率
賃貸事業収入	0	180	-180	-100.0%
賃貸事業費用	0	132	-132	-100.0%
賃貸事業損益	0	48	-48	-100.0%
NOI	0	84	-84	-100.0%

⑤第11期中譲渡物件 (三菱総研)

(第11期中譲渡1物件)

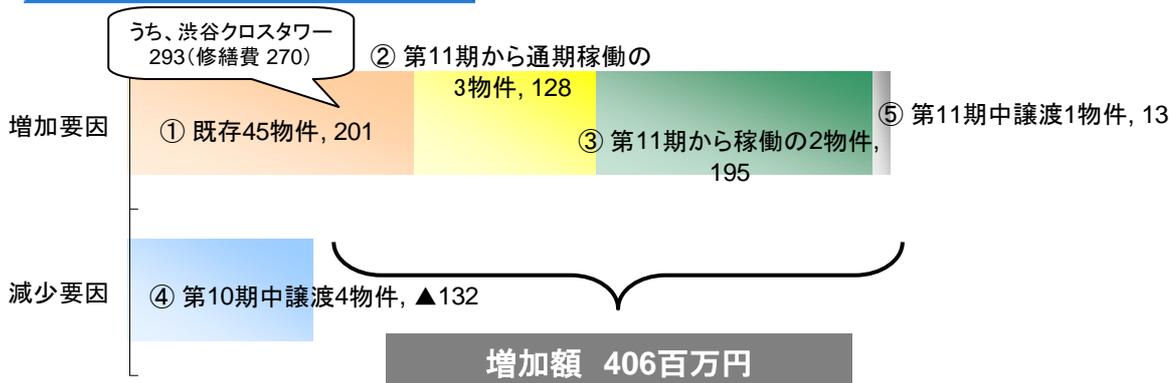
	第11期 (2006/10~2007/3)	第10期 (2006/4~2006/9)	増減	増減率
賃貸事業収入	1,051	1,062	-11	-1.0%
賃貸事業費用	339	326	13	4.0%
賃貸事業損益	712	736	-24	-3.3%
NOI	766	790	-24	-3.0%

賃貸事業収入増加要因

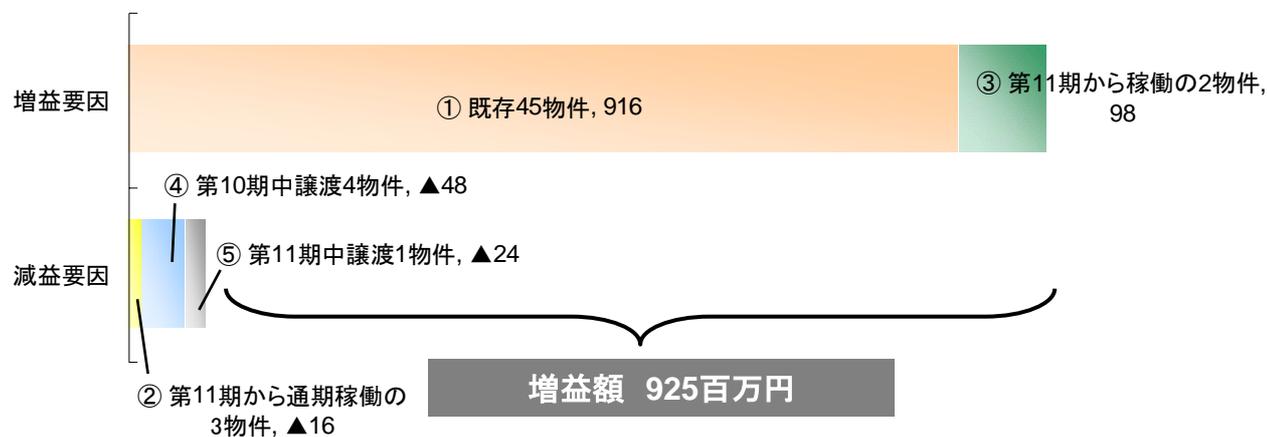
(単位:百万円)



賃貸事業費用増加要因



賃貸事業損益増加要因



有利子負債の状況



第11期末(07/03期末)

	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	利率(%)	返済期限
短期借入金	—	—	0	—	—

	借入先又は銘柄	借入日又は 発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率(%)	返済期限又は 償還期限
1年以内返済予定 長期借入金	株式会社中国銀行	2004/06/15	3,000	0.90875	2007/06/15
	株式会社福岡銀行	2004/08/31	3,000	0.78375	2007/08/31
1年以内償還予定 投資法人債	第1回無担保投資法人債	2002/06/21	25,000	1.32	2007/06/21
合計			31,000		

	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	利率(%)	返済期限
長期借入金	株式会社伊予銀行	2004/03/24	2,000	1.0575	2009/03/24
	第一生命保険相互会社	2004/03/30	5,000	1.015	2009/03/30
	太陽生命保険株式会社	2004/03/30	2,000	1.47125	2011/03/30
	三井生命保険株式会社	2004/08/31	5,000	1.50125	2011/08/31
	三井生命保険株式会社	2004/10/29	2,000	1.55	2012/10/29
	全国共済農業協同組合連合会	2004/11/01	5,000	1.33125	2011/11/01
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2006/04/03	10,000	1.63	2011/04/04
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2006/06/01	22,000	1.73	2011/06/01
	株式会社三菱東京UFJ銀行		6,000		
	株式会社みずほコーポレート銀行		6,000		
	住友信託銀行株式会社	2006/06/23	5,200	1.65925	2011/06/23
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,200		
株式会社損害保険ジャパン		1,600			
株式会社山梨中央銀行	2006/12/15	2,000	1.2875	2009/12/15	
合計			79,000		

	銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率(%)	償還期限
投資法人債	第2回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.69	2008/04/30
	第3回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.98	2010/04/30
	第4回無担保投資法人債	2005/09/29	10,000	2.56	2025/09/29
	合計		30,000		

第11期末有利子負債合計

140,000 百万円

平均有利子負債利率は1.46%

- ・1年以内返済・償還予定借入金及び投資法人債
平均利率 1.23%
- ・長期有利子負債平均利率 1.53%
(各利率を期末残高で加重平均したもの)

第11期末時点での平均残存年数は、

- ・1年以内返済・償還予定借入金及び投資法人債
0.24年(約3ヶ月)
- ・長期有利子負債 4.99年(約5年)

長期固定有利子負債比率 100.0%

(1年以内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債含む)

第10期末(06/09期末)

	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	利率(%)	返済期限
短期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	2006/02/01	4,500	0.6681	2007/02/01
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2006/02/23	16,000	0.2745	2007/02/23
	株式会社みずほコーポレート銀行	2006/02/23	16,000	0.2745	2007/02/23
	住友信託銀行株式会社	2006/02/23	16,000	0.2745	2007/02/23
	株式会社新生銀行	2006/02/23	10,000	0.2745	2007/02/23
	株式会社山梨中央銀行	2006/06/15	2,000	0.5472	2007/06/15
合計			64,500		

- 2006年10月31日付けにて期限前弁済。
- 2006年11月24日付けにて期限前弁済。
- 2006年12月15日付けにて長期借入金に借換。

	借入先又は銘柄	借入日又は 発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率(%)	返済期限又は 償還期限
1年以内返済予定 長期借入金	株式会社中国銀行	2004/06/15	3,000	0.90875	2007/06/15
	株式会社福岡銀行	2004/08/31	3,000	0.78375	2007/08/31
1年以内償還予定 投資法人債	第1回無担保投資法人債	2002/06/21	25,000	1.32	2007/06/21
合計			31,000		

	借入先	借入日	当期末残高 (百万円)	利率(%)	返済期限
長期借入金	株式会社伊予銀行	2004/03/24	2,000	1.0575	2009/03/24
	第一生命保険相互会社	2004/03/30	5,000	1.015	2009/03/30
	太陽生命保険株式会社	2004/03/30	2,000	1.47125	2011/03/30
	三井生命保険株式会社	2004/08/31	5,000	1.50125	2011/08/31
	三井生命保険株式会社	2004/10/29	2,000	1.55	2012/10/29
	全国共済農業協同組合連合会	2004/11/01	5,000	1.33125	2011/11/01
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2006/04/03	10,000	1.63	2011/04/04
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2006/06/01	22,000	1.73	2011/06/01
	株式会社三菱東京UFJ銀行		6,000		
	株式会社みずほコーポレート銀行		6,000		
	住友信託銀行株式会社	2006/06/23	5,200	1.65925	2011/06/23
	三菱UFJ信託銀行株式会社		5,200		
株式会社損害保険ジャパン		1,600			
合計			77,000		

	銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	利率(%)	償還期限
投資法人債	第2回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.69	2008/04/30
	第3回無担保投資法人債	2003/04/30	10,000	0.98	2010/04/30
	第4回無担保投資法人債	2005/09/29	10,000	2.56	2025/09/29
	合計		30,000		

第10期末有利子負債合計

202,500 百万円

平均有利子負債利率は1.10%

- ・短期借入金平均利率 0.31%
- ・1年以内返済・償還予定借入金及び投資法人債
平均利率 1.23%
- ・長期有利子負債平均利率 1.53%
(各利率を期末残高で加重平均したもの)

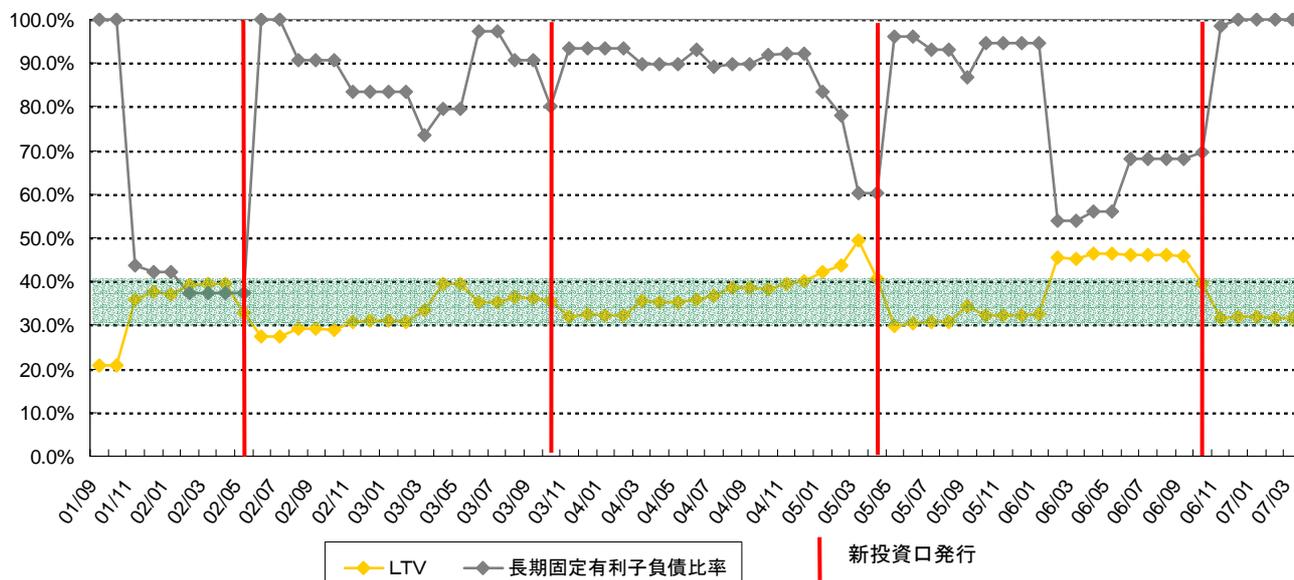
第10期末時点での平均残存年数は、

- ・短期借入金 0.41年(約5ヶ月)
- ・1年以内返済・償還予定借入金及び投資法人債
0.74年(約9ヶ月)
- ・長期有利子負債 5.53年(約5年6ヶ月)

長期固定有利子負債比率 68.1%

(1年以内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債含む)

LTV(総資産有利子負債比率)の推移



*LTV(%)=有利子負債／総資産×100

*長期固定有利子負債比率=(長期固定借入金+投資法人債(1年以内返済・償還予定長期固定借入金及び投資法人債を含む))／有利子負債合計

借入余力

(百万円)

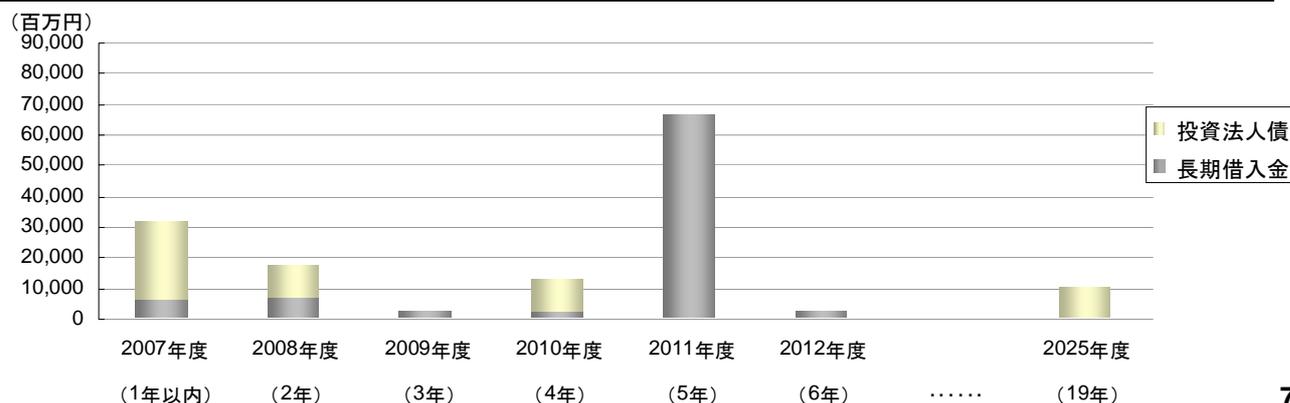
総資産額	有利子負債額	LTV	借入余力	
			LTV35%まで	LTV40%まで
443,973	140,000	31.5%	23,677	62,648

返済期日の分散

(2007年5月17日現在)

(百万円)

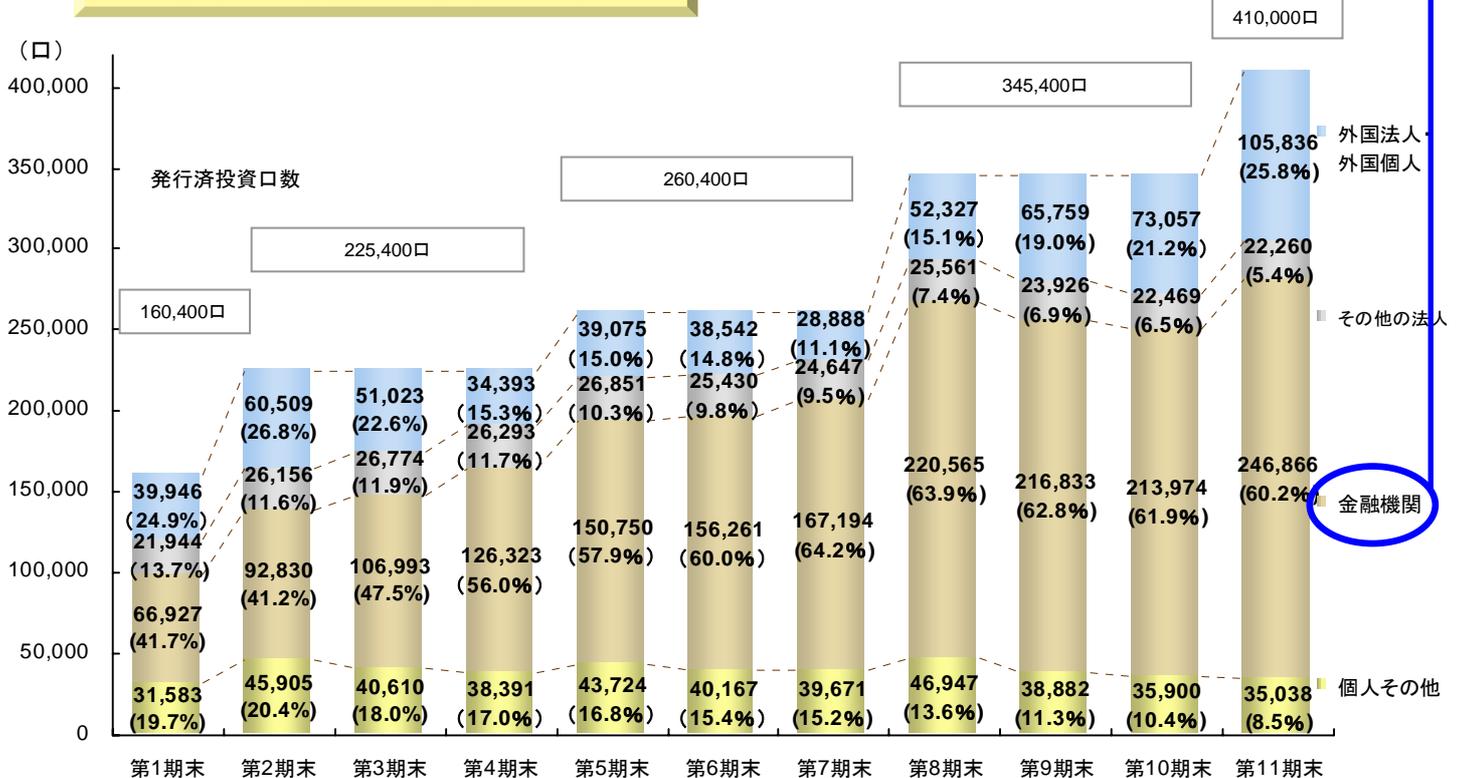
	2007年度 (1年以内)	2008年度 (2年)	2009年度 (3年)	2010年度 (4年)	2011年度 (5年)	2012年度 (6年)	……	2025年度 (19年)	合計
短期借入金	0	0	0	0	0	0		0	0
長期借入金	6,000	7,000	2,000	2,000	66,000	2,000		0	85,000
投資法人債	25,000	10,000	0	10,000	0	0		10,000	55,000
合計	31,000	17,000	2,000	12,000	66,000	2,000		10,000	140,000



投資主データ



投資主属性別投資口数



投資主上位10位

第11期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	26,415	6.44%
2 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	26,132	6.37%
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	26,027	6.35%
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	19,498	4.76%
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	12,682	3.09%
6 ザ・バンク・オブ・ニューヨーク・トレーディング・システム・アカウント	10,877	2.65%
7 三菱地所株式会社	10,160	2.48%
8 株式会社中国銀行	9,491	2.31%
9 株式会社りそな銀行	9,016	2.20%
10 東京海上日動火災保険株式会社	8,120	1.98%

第一生命保険相互会社	4,920	1.20%
三井物産株式会社	1,600	0.39%

第10期

名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数に対する割合
1 日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	26,330	7.62%
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	21,015	6.08%
3 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,656	4.24%
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,358	3.87%
5 三菱地所株式会社	10,160	2.94%
6 株式会社中国銀行	9,495	2.75%
7 東京海上日動火災保険株式会社	8,120	2.35%
8 株式会社池田銀行	7,900	2.29%
9 株式会社山梨中央銀行	7,300	2.11%
10 株式会社常陽銀行	5,438	1.57%

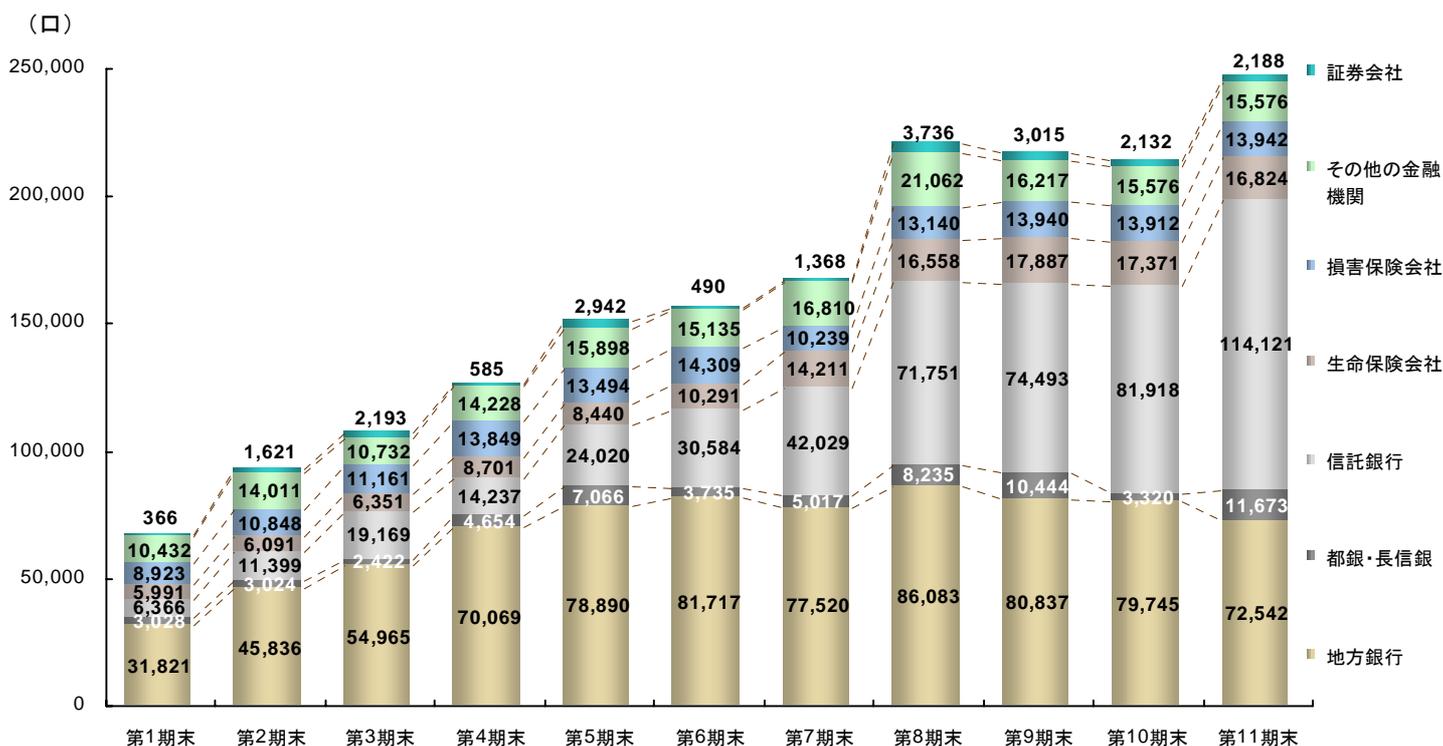
第一生命保険相互会社	4,920	1.42%
三井物産株式会社	1,600	0.46%

投資主属性別投資主数

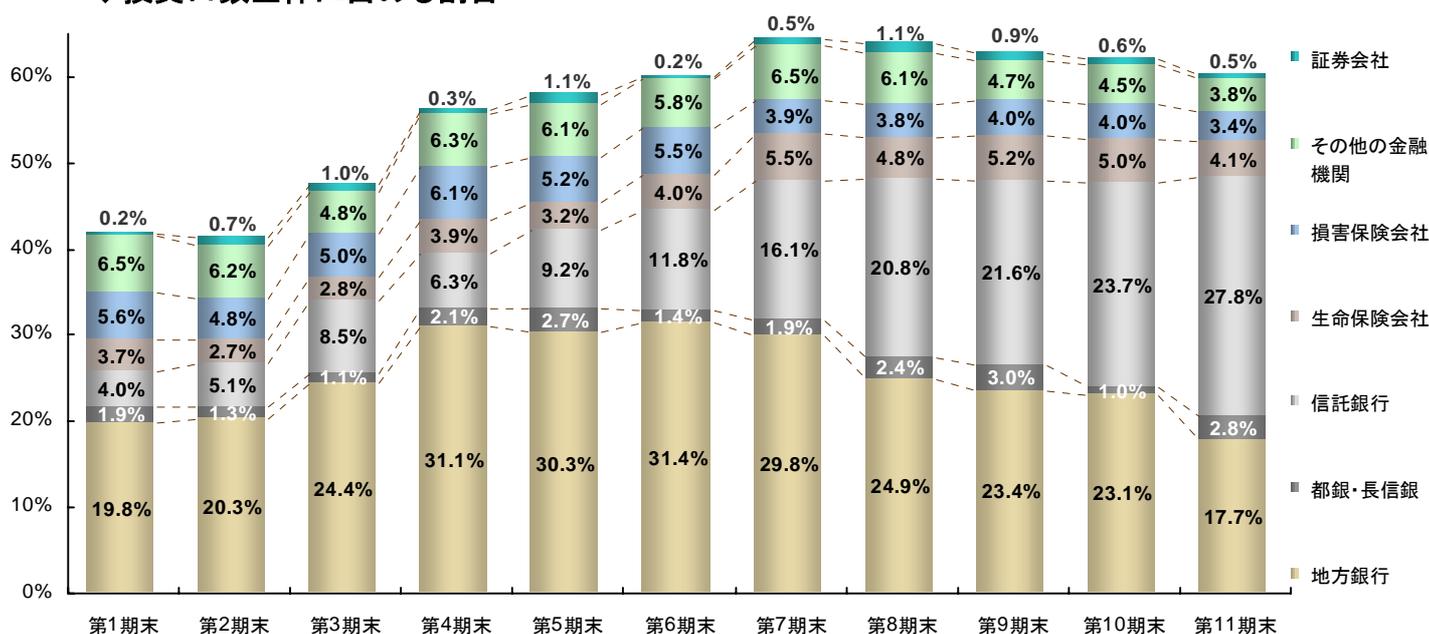
	第11期末		第10期末	
	投資主数(人)	比率	投資主数(人)	比率
個人その他	13,395	94.2%	13,449	94.4%
金融機関	206	1.4%	209	1.5%
その他の法人	326	2.3%	324	2.3%
外国法人・外国個人	292	2.1%	266	1.9%
合計	14,219	100.0%	14,248	100.0%

金融機関の内訳

◆投資口数の分布

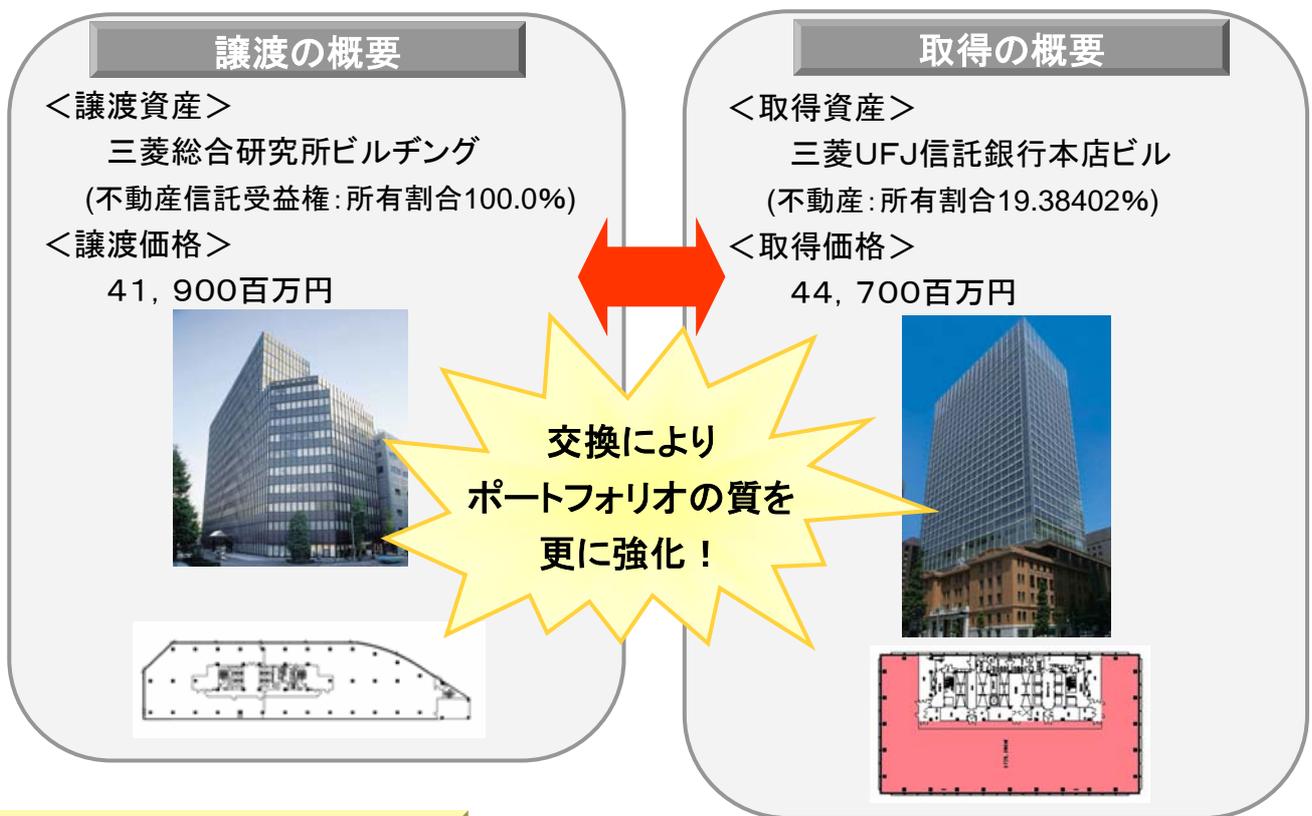


◆投資口数全体に占める割合



交換取引

- 交換日 2007年3月28日
- 交換先 三菱地所株式会社
- 圧縮記帳 本交換取引において、取得資産の土地部分につき圧縮記帳を行い、譲渡資産の譲渡益のうち圧縮限度額の14,431百万円を取得資産の取得価格から控除。
- 交換の影響 2007年3月期決算において、459百万円の交換差益を計上。



2物件の概要比較

(交換日現在)

		三菱総合研究所ビルディング	三菱UFJ信託銀行本店ビル
築年数		36.7年	4.1年
立地		大手町エリアの北端	丸の内エリアの中心
テナント数		4	10
PML値		8.98%	2.24%
NOI(年間)		1,574百万円 (2005年10月~2006年9月実績)	1,620百万円 (想定NOI(取得対象部分))
仕様	天井高	2,575mm	2,800mm
	基準階面積	高層階 700m ²	1,776m ²
		低層階 1,460m ²	
	空調	セントラル空調	個別空調

交換の理由

三菱総合研究所ビルディングの抱える課題

- ・将来的に周辺ビルの建替えが進捗した場合の競争力低下懸念
- ・8割以上を占める大口テナントとの定期建物賃貸借契約満了（2011年3月末）後の対応策の検討
- ・大手町土地区画整理事業施行地区内での建替え事業の進捗



「継続保有」か、「建替え」か、「売却」か？

ケーススタディ

① 現位置での換地を申し出た上で継続保有

・将来の競争力低下懸念を払拭できない。

② 現位置での換地を申し出た上で建替え

・建替え期間中の損益の影響が大きい。
・競争力の高い整形の貸室のビルの新築が難しい。

③ 第2次事業予定地内に換地を申し出た上で
単独開発又は共同開発

・建替え期間中の損益の影響が大きい。
・事業完工リスク等大規模開発に伴うリスクを排除できない。

④ 単純売却

・売却当期の収益は大幅に増加するが、翌期以降の損益が定常的に低下。

⑤ 交換

・損益への影響や大規模開発に伴うリスクを回避した上で、収益を継続的に安定させることが可能。

国内最高峰のオフィス立地にある本ビルを、
「同じエリア内」の「築浅ビル」と「交換」し、
収益の継続的な安定性を保つことが最良と判断

大手町土地区画整理事業の概要

<大手町土地区画整理事業の概要>

- 事業名称 : 東京都市計画土地区画整理事業
大手町土地区画整理事業
- 施工者 : 独立行政法人都市再生機構(UR都市機構)
- 面積 : 約13.1ha
- 期間 : 2006年4月～2014年度

<連鎖型都市再生プロジェクトの概要>

- ① UR都市機構が合同庁舎跡地を取得
- ② 建替えを希望する地権者の土地を合同庁舎跡地に集約換地
- ③ 合同庁舎跡地で建替え事業を実施【第1次再開発】
- ④ 次に建替えを希望する地権者の土地を第1次再開発参加地権者跡地に集約換地
- ⑤ 第1次再開発参加地権者の建物跡地で建替え事業実施【第2次事業】
- ⑥ 第2次事業参加地権者の建物跡地を次の連鎖型建替え等に活用

丸の内周辺



錦パークビル

取引概要

- ◆取得先: 三菱地所株式会社／株式会社サン・スター
- ◆取得価格: 3,850百万円／1,300百万円
- ◆鑑定評価額: 3,850百万円／1,300百万円
(2006年8月31日時点)
- ◆取得日: 2006年10月2日／
2006年11月1日



物件概要

- ◆所在地: 愛知県名古屋市中区錦2-4-3
- ◆面積: <土地>2,170.45㎡ <建物>25,091.91㎡
- ◆構造: 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下4階付22階建
- ◆建築時期: 1995年8月
- ◆所有形態: 土地:所有権(1筆1,786.45㎡の共有持分1,000,000分の543,489)及び
賃借権(1筆384㎡の準共有持分384,380分の272,736)
建物:区分所有権の共有持分(1階～20階事務所・店舗部分13,296.06㎡
共有持分10,000,000分の6,093,025及び21階～22階住宅部分
999.50㎡の共有持分10分の9) *建物所有割合:57.04651%
- ◆総賃貸可能面積:事務所・店舗:8,059㎡、住宅:954㎡(当投資法人持分に係る2007年3月末日現在)
- ◆稼働率:事務所・店舗:98.7%、住宅:100.0%(2007年3月末日現在)

8・3スクエア北ビル

取引概要

- ◆取得先: 大成建設株式会社
- ◆取得価格: 7,100百万円
- ◆鑑定評価額: 7,190百万円
(2007年3月1日時点)
- ◆取得日: 2007年6月1日(予定)



物件概要

- ◆所在地: 北海道札幌市北区北八条西3-32
- ◆面積: <土地>5,541.60㎡ <建物>16,048.59㎡(業務棟)、48.38㎡(立体駐車場棟1棟)
- ◆構造: 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
- ◆建築時期: 2006年12月
- ◆所有形態: 土地:所有権(敷地権割合10,000,000分の4,717,000)
建物:所有権(業務棟及び立体駐車場棟1棟に係る区分所有権の全て並びに団地共用部分)
- ◆総賃貸可能面積:12,266㎡(業務棟における2007年6月1日時点の見込値)
- ◆稼働率:98.5%(2007年6月1日時点の見込値)

優先出資証券取得の概要

- ◆ 取得資産 不動産対応証券
- ◆ 有価証券の種類 優先出資証券
- ◆ 取得先 晴海フロント特定目的会社
- ◆ 取得価額(口数) 268百万円(5,360口)
- ◆ 取得日 2006年11月24日
- ◆ 第11期以前に取得済の優先出資証券の概要
 - 2005年3月29日: 956百万円(19,120口)
 - 2005年11月24日: 46百万円(920口)
- ◆ 上記3回合計 1,270百万円
25,400口(優先出資持分総口数50,900口の約49.9%、
初回出資時における事業費見込額全体の約9.9%)
- ◆ 優先買取権行使期限 2008年5月末日(第13期までに取得する方向で協議中)

TMK(特定目的会社) 晴海フロント特定目的会社

不動産

TMK(特定目的会社)の保有資産の概要

- ◆ 物件名称 晴海センタービル
- ◆ 所在地 東京都中央区晴海二丁目5番24号
- ◆ 敷地面積 4,664.63㎡
- ◆ 建物延床面積 26,447.27㎡
- ◆ 賃貸可能面積 20,812㎡
- ◆ 稼働率 98.1%(2007年3月末日現在)
- ◆ 構造 鉄骨造陸屋根10階建
- ◆ 用途 事務所、店舗、駐車場
- ◆ 総事業費 12,821百万円
(初回出資時における見込額)
- ◆ 建築時期 2006年11月末日 竣工

晴海センタービル外観



特定社債・特定目的借入

優先出資
(当投資法人の優先出資割合:約49.9%、
初回出資時における事業費見込額全体の約9.9%)

特定出資

80%

20%

上場後約5年半でより質の高いポートフォリオへ進化

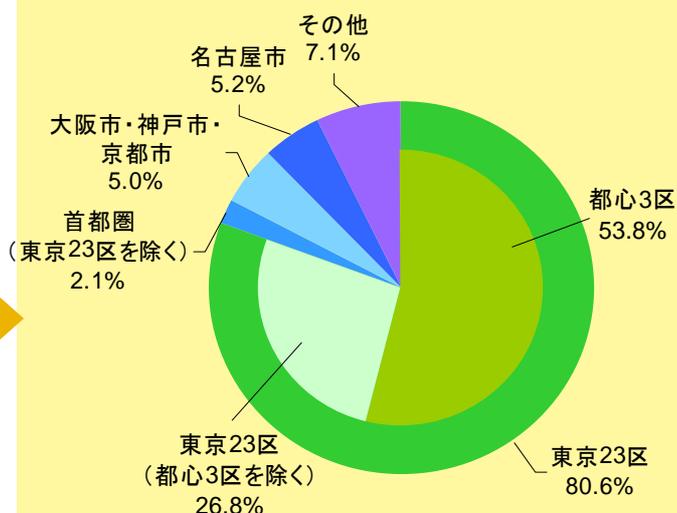
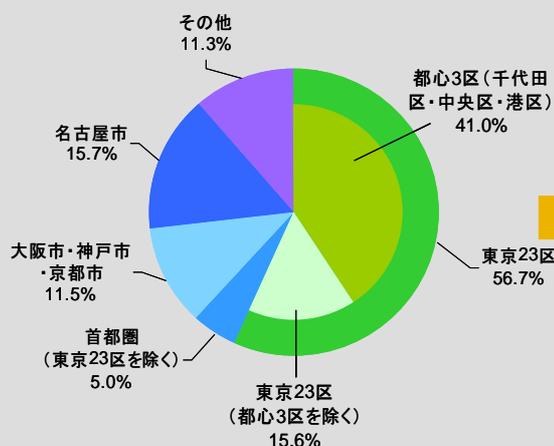
<上場時(2001年9月末)>
20物件

5年半後...

<2007年6月1日時点>
51物件
(2007年6月1日付け取得物件を含む)

地域分散

- * 取得価格ベース
- * 首都圏は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県のみをいう。
- * 下記グラフにおいて優先出資証券取得分は除く。



東京23区を中心とした流動性の高いポートフォリオ

築年数

* 取得価格にて加重平均

ポートフォリオ全体:
17.9年

東京23区:
22.2年

東京23区以外:
12.4年

ポートフォリオ全体:
13.6年

東京23区:
13.4年

東京23区以外:
14.4年

上場後約5年半経過しているにも拘わらずポートフォリオの若返りを実現

<上場時(2001年9月末)>
20物件

5年半後...

<2007年6月1日時点>
51物件
(2007年6月1日付け取得物件を含む)

1物件当たりの資産規模

* 取得価格ベース

ポートフォリオ全体:
4,642百万円

東京23区:
5,844百万円

東京23区以外:
3,658百万円

ポートフォリオ全体:
8,791百万円

東京23区:
11,654百万円

東京23区以外:
4,353百万円

1物件当たりの大規模化

地震ポートフォリオPML

5.36%

4.59%

* 50物件ベース(2007年3月末時点)

PMLはより低い水準に改善

テナント数(延べ)

213

887

* 50物件ベース(2007年3月末時点)

テナント数の増加によるリスクの分散

物件価格データ



(単位:百万円) (単位:千円)

地域区分	名称	第11期末 算定価格 (07/03月末)	第10期末 算定価格 (06/09月末)	差額	第11期末 簿価 (07/03月末)	第11期末 鑑定評価額-簿価	取得価格	
首都圏	東京23区	こころからだの元氣プラザ	6,220	6,210	10	5,156	1,063	5,000,000
		北の丸スクエア	83,900	82,700	1,200	81,341	2,558	81,555,500
		MD神田ビル	10,200	9,680	520	9,195	1,004	9,520,000
		神田橋パークビルディング	5,600	5,210	390	4,651	948	4,810,000
		二番町ガーデン	16,400	16,100	300	14,479	1,920	14,700,000
		ビュレックス麹町	6,930	6,930	0	6,936	-6	7,000,000
		山王ランドビル	26,800	25,100	1,700	21,780	5,019	20,900,000
		有楽町電気ビルディング	7,980	7,610	370	7,679	300	7,200,000
		小伝馬町新日本橋ビルディング	3,430	3,420	10	2,916	513	3,173,000
		ビュレックス京橋	6,610	6,240	370	5,137	1,472	5,250,000
		銀座三和ビル	17,500	17,300	200	17,081	418	16,830,000
		菱進銀座イーストミラービル	4,790	4,650	140	5,438	-648	5,353,500
		青山クリスタルビル	8,900	8,770	130	7,595	1,304	7,680,000
		芝二丁目大門ビルディング	6,990	6,930	60	4,955	2,034	4,859,000
		コスモ金杉橋ビル	3,560	3,470	90	2,610	949	2,808,000
		新和ビルディング	8,450	8,270	180	7,818	631	7,830,000
		東京オペラシティビル	11,600	11,300	300	9,099	2,500	9,350,000
		高輪台ビルディング	2,780	2,730	50	2,573	206	2,738,000
		東五反田1丁目ビル	6,720	6,700	20	5,361	1,358	5,500,000
		大森駅東口ビルディング	5,520	5,460	60	4,613	906	5,123,000
		日本ブランドウィックビル	8,480	8,090	390	6,737	1,742	6,670,000
		代々木1丁目ビル	11,800	10,100	1,700	8,426	3,373	8,700,000
		ダヴィンチ原宿	6,090	6,080	10	4,954	1,135	4,885,000
		神宮前メディアスクエアビル	15,300	15,100	200	12,093	3,206	12,200,000
		渋谷クロスタワー	45,800	43,300	2,500	38,454	7,345	34,600,000
		恵比寿ネオナート	5,520	5,370	150	3,905	1,614	4,100,000
		ハーモニータワー	12,700	11,800	900	8,645	4,054	8,500,000
	大塚東池袋ビルディング	3,500	3,480	20	3,330	169	3,541,000	
	池袋二丁目ビルディング	1,560	1,540	20	1,640	-80	1,728,000	
	池袋YSビル	5,570	5,150	420	4,706	863	4,500,000	
	首都圏(東京23区除く)	八王子ファーストスクエア	3,390	3,300	90	3,225	164	3,300,000
		さいたま浦和ビルディング	2,550	2,550	0	2,430	119	2,574,000
		川崎砂子ビルディング	3,360	3,360	0	2,963	396	3,375,000
地方都市	定禅寺パークビル	1,070	1,070	0	1,018	51	1,000,000	
	仙台本町ホンマビルディング	3,600	3,450	150	2,909	690	3,174,000	
	金沢パークビル	6,300	5,610	690	4,354	1,945	4,580,000	
	広小路東京海上日動ビルディング	1,680	1,680	0	1,707	-27	1,680,000	
	名古屋広小路ビルディング	15,900	15,900	0	14,098	1,801	14,533,000	
	名古屋御園ビル	1,890	1,890	0	1,656	233	1,865,000	
	京都四条河原町ビル	2,140	2,140	0	2,895	-755	2,650,000	
	堺筋本町ビル	4,700	4,610	90	4,014	685	4,164,000	
	御堂筋ダイワビル	16,800	15,900	900	13,624	3,175	14,314,000	
	神戸伊藤町ビルディング	951	951	0	1,341	-390	1,436,000	
	リットシティビル	5,400	5,220	180	4,588	811	4,650,000	
	NHK広島放送センタービル	1,780	1,550	230	1,274	505	1,320,000	
	東晴天神ビルディング	1,510	1,480	30	1,406	103	1,550,000	
	天神クリスタルビル	4,970	4,970	0	4,961	8	5,000,000	
	日之出天神ビルディング	3,640	3,580	60	3,521	118	3,657,000	
	48物件合計		448,831	434,001	14,830	391,310	57,520	391,426,000
	第10期末以降取得物件	三菱UFJ信託銀行本店ビル	44,700	-	-	30,503	14,196	44,700,000
錦パークビル		5,210	-	-	5,199	10	5,150,000	
50物件合計		498,741	-	-	427,013	71,727	441,276,000	

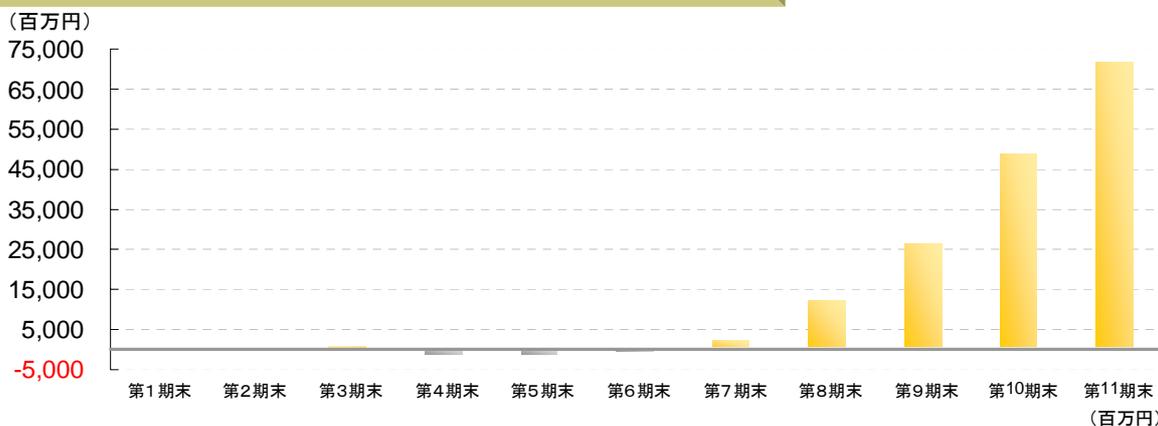
*期末算定価格とは、決算日を価格時点として不動産鑑定機関が行った価格調査による調査価格(第1期～第9期)又は鑑定評価による鑑定評価額(第10期及び第11期)を指す。

(単位:百万円)

(単位:千円)

地域区分	名称	取得時 鑑定評価額				取得価格
第11期末以降取得物件	8・3スクエア北ビル	7,190	-	-	-	7,100,000
	合計	7,190	-	-	-	7,100,000

「期末算定価格一簿価」の推移

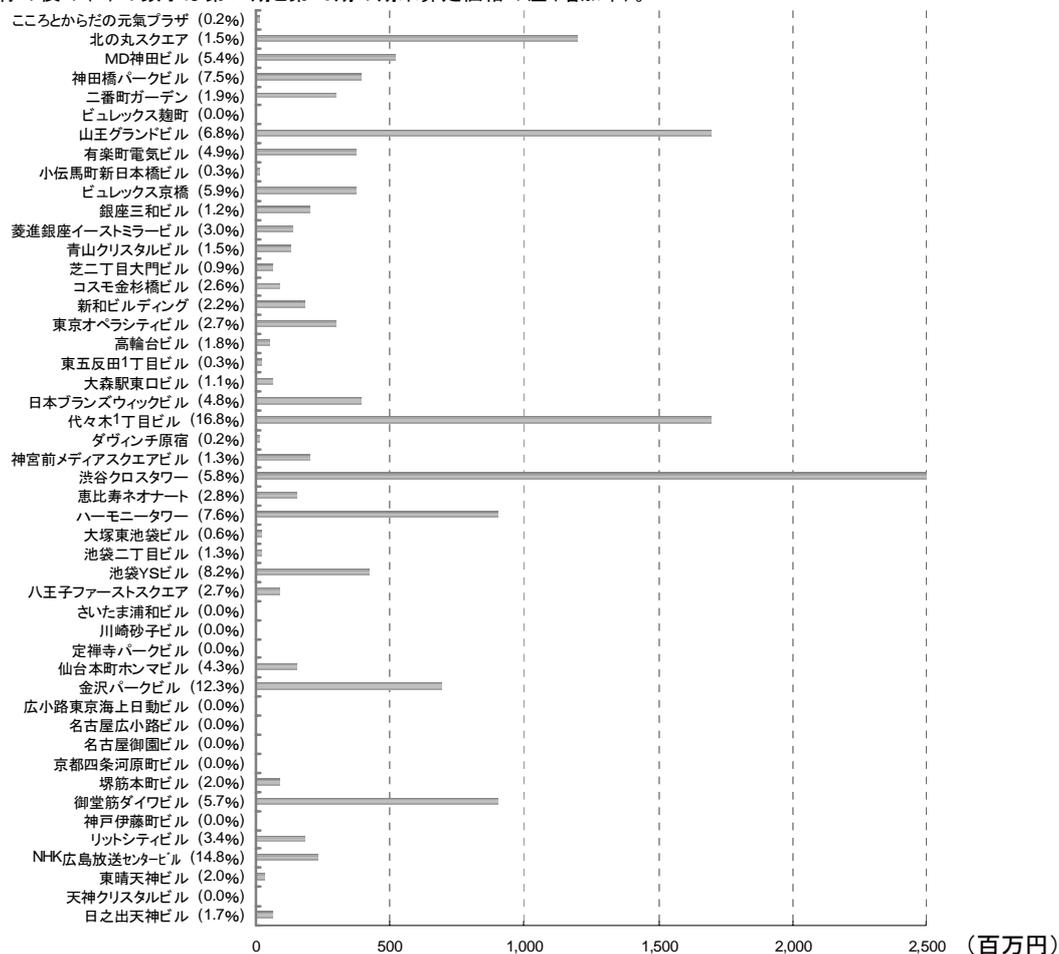


	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末
算定価格	144,940	165,251	184,704	191,271	217,150	238,961	293,342	339,029	439,799	467,001	498,741
簿価	145,580	165,088	184,304	193,058	219,032	240,134	291,350	327,005	413,708	418,607	427,013
差額	-640	162	399	-1,787	-1,882	-1,173	1,991	12,023	26,090	48,393	71,727

第11期と第10期の期末算定価格の差額

1口当たり 174,944円

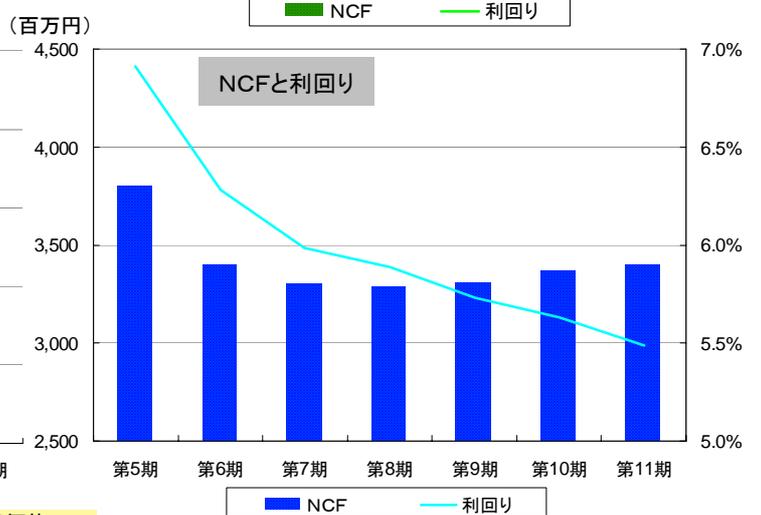
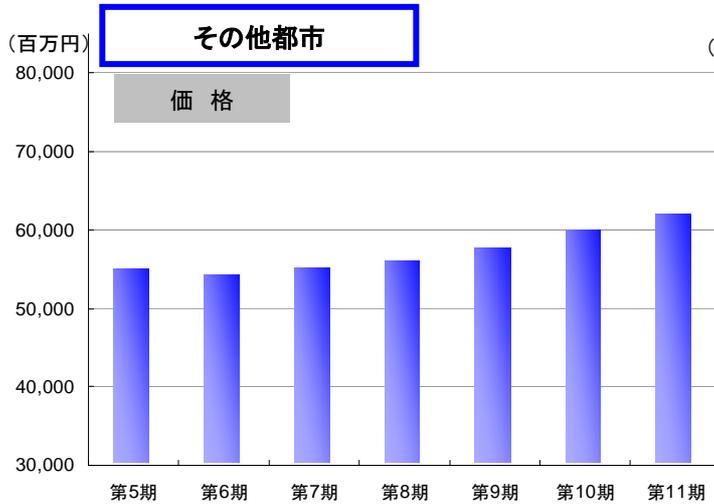
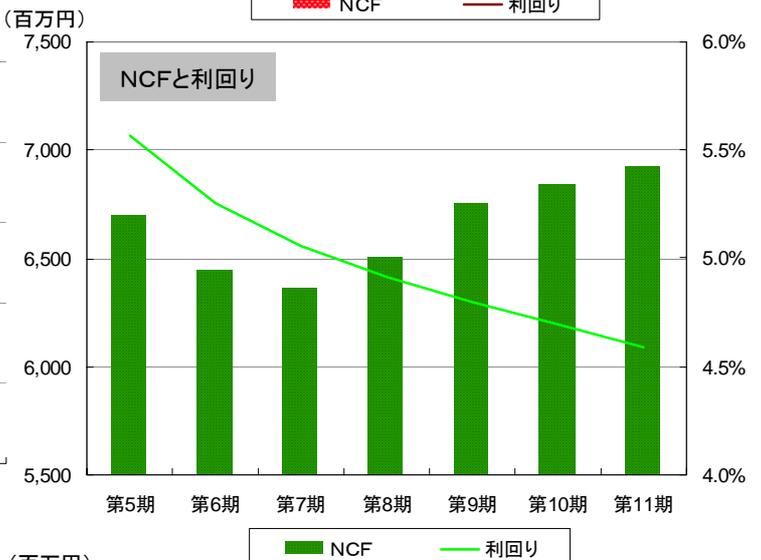
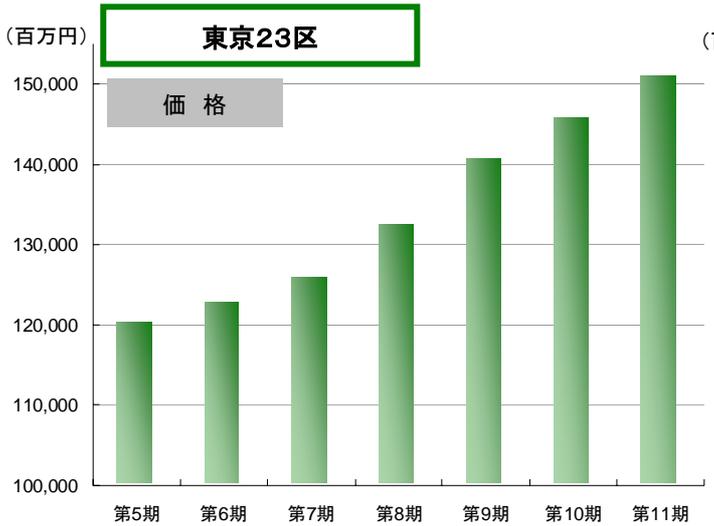
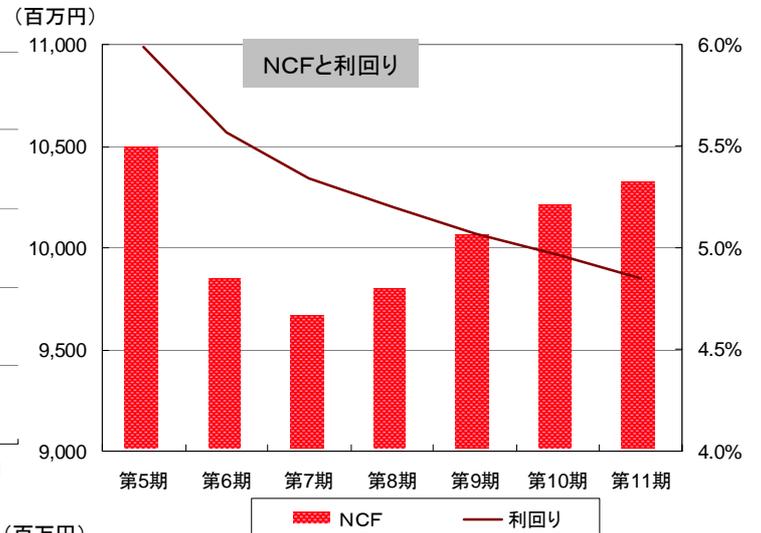
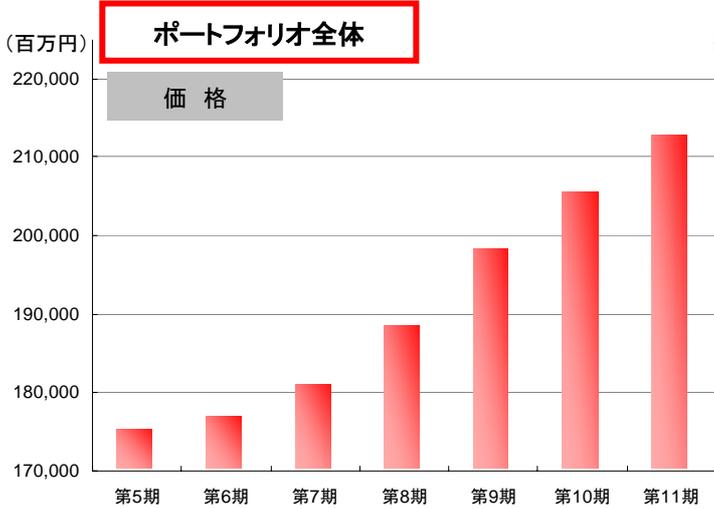
物件名称の後の()の数字は第11期と第10期の期末算定価格の差(増加率)。



期末算定価格の推移



対象：第5期末から第11期末まで持分の増減なく継続して保有する29物件



価格：各期末時点の価格調査又は鑑定評価における直接還元価格
 NCF：上記直接還元法におけるネットキャッシュフロー
 利回り：NCF÷価格

NOI利回りの推移



フル稼働物件：賃貸事業収入・入居率・NOI利回りの推移*

* NOI利回り=年換算NOI実績÷取得価格

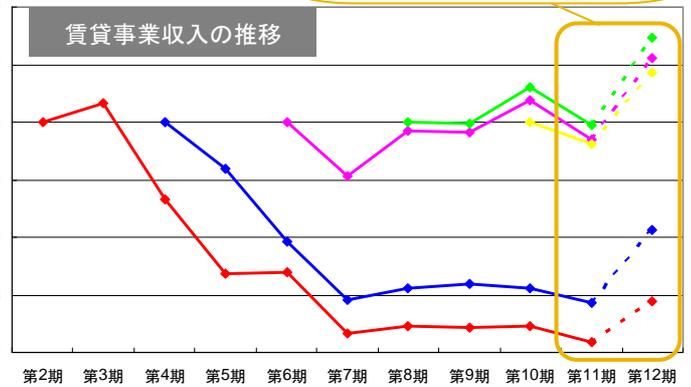
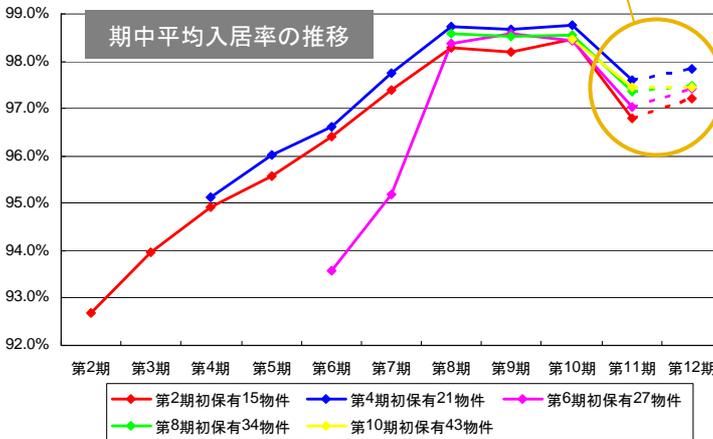
年間を通して、持分の増減がなく、かつ、固定資産税・都市計画税を負担した物件をグルーピングして比較
(第12期については見込み値を記載)

		02/09月期 第2期	03/03月期 第3期	03/09月期 第4期	04/03月期 第5期	04/09月期 第6期	05/03月期 第7期	05/09月期 第8期	06/03月期 第9期	06/09月期 第10期	07/03月期 第11期	07/09月期 第12期
第2期初保有15物件 取得価格 883億円	賃貸事業収入 期中平均入居率 NOI利回り	100.0 92.7% 6.28%	100.7 94.0% 6.46%	97.3 94.9% 6.21%	94.7 95.6% 6.11%	94.8 96.4% 5.96%	92.6 97.4% 5.83%	92.9 98.3% 5.99%	92.8 98.2% 6.10%	92.9 98.5% 6.09%	92.3 96.8% 5.47%	93.8 97.2% 6.10%
第4期初保有21物件 取得価格 1321億円	賃貸事業収入 期中平均入居率 NOI利回り			100.0 95.1% 6.32%	98.4 96.0% 6.27%	95.8 96.6% 5.88%	93.8 97.7% 5.83%	94.2 98.7% 5.96%	94.4 98.7% 6.06%	94.3 98.8% 6.03%	93.7 97.6% 5.65%	96.3 97.8% 6.13%
第6期初保有27物件 取得価格 1698億円	賃貸事業収入 期中平均入居率 NOI利回り					100.0 93.6% 5.75%	98.1 95.2% 5.68%	99.7 98.4% 5.88%	99.7 98.6% 5.93%	100.7 98.4% 5.95%	99.4 97.0% 5.68%	102.2 97.4% 6.00%
第8期初保有34物件 取得価格 2084億円	賃貸事業収入 期中平均入居率 NOI利回り							100.0 98.6% 5.89%	100.0 98.5% 5.91%	101.2 98.6% 5.98%	99.9 97.4% 5.70%	102.9 97.5% 5.98%
第10期初保有43物件 取得価格 2794億円	賃貸事業収入 期中平均入居率 NOI利回り									100.0 98.5% 5.71%	99.2 97.5% 5.47%	101.7 97.5% 5.71%

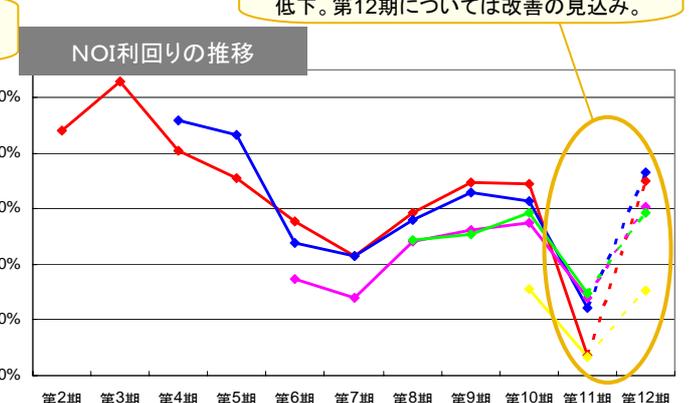
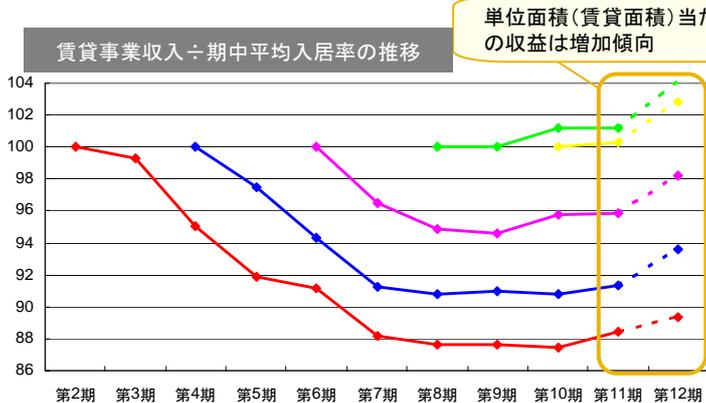
第2期初保有15物件 第2期初保有24物件から、譲渡済み5物件及び仙台本町ホンマビル、堺筋本町ビル、金沢パークビル、御堂筋ダイワビルを除く
 第4期初保有21物件 第4期初保有30物件から、譲渡済み5物件及び仙台本町ホンマビル、堺筋本町ビル、金沢パークビル、青山クリスタルビルを除く
 第6期初保有27物件 第6期初保有37物件から、譲渡済み5物件及び仙台本町ホンマビル、恵比寿ネオナート、日本ブランズウィックビル、NHK広島放送センタービル、代々木1丁目ビルを除く
 第8期初保有34物件 第8期初保有47物件から、譲渡済み5物件及び仙台本町ホンマビル、山王グランドビル、定禅寺パークビル、ハーモニータワー、銀座三和ビル、菱進銀座イーストラービル、八王子ファーストスクエア、二番町ガーデンを除く
 第10期初保有43物件 第10期初保有52物件から、譲渡済み5物件及び仙台本町ホンマビル、山王グランドビル、リットシティビル、北の丸スクエアを除く

地方都市での空室増により、第11期は平均入居率が低下。
第12期については改善の見込み。

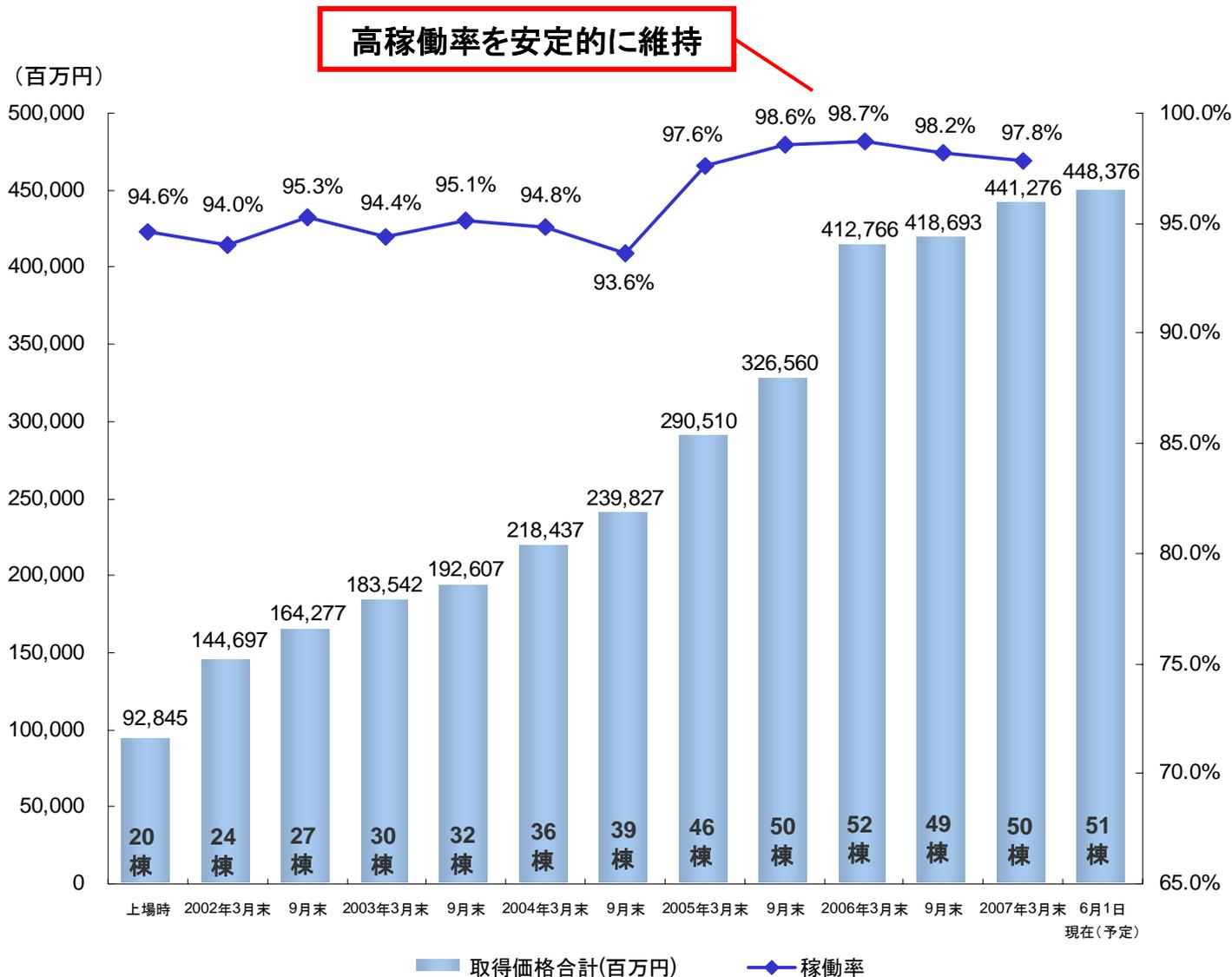
入居率低下を受け、第11期は減収。
第12期については入居率の改善を上回る増収の見込み。



第11期は入居率低下による減収と修繕費の増加により、一時的にNOI利回りが低下。第12期については改善の見込み。



資産規模と稼働率の推移



◆各年度(注)1.物件取得実績 (百万円)

2001年度	2002年度	2003年度	2004年度	2005年度	2006年度	2007年度	取得実績合計
144,697	38,845	34,895	72,073	122,255	62,480	7,100	482,346

◆物件譲渡実績 (百万円)

2006年度	譲渡実績合計
▲48,903	▲48,903

(注)1.各年度とは4月1日～翌年3月31日までの1年間を指す。

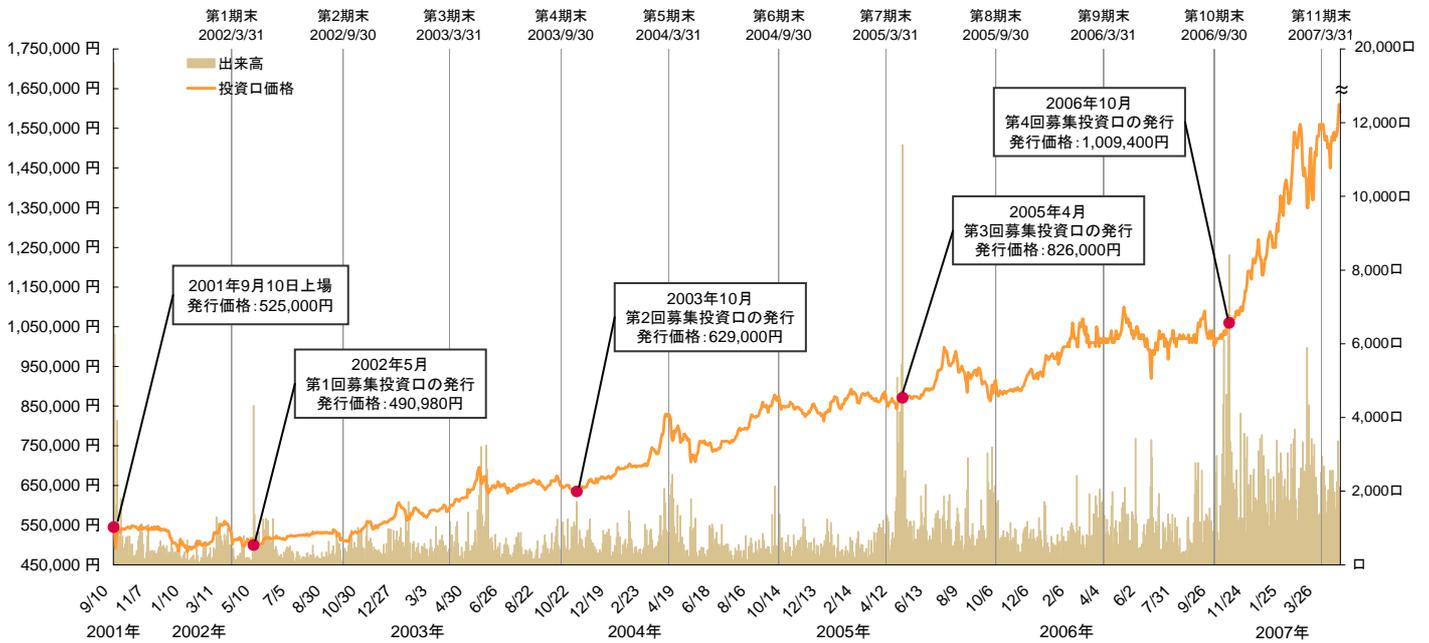
(注)2.2007年度取得実績は、2007年6月1日取得予定の8・3スクエア北ビルを指す。

**上場後着実に資産規模を拡大し、
4,400億円(取得価格ベース)を超えるポートフォリオを構築**

投資口価格の推移(上場以降の推移)



◆投資口価格の推移



* 投資口価格データは終値ベース

◆利回りの推移



* 平均利回りは、発表されている1口当たり予想分配金を投資口価格(2001年9月10日から2007年5月1日の日次終値)で除し、年率換算したもの。

* 灰色線は分配金権利落ちの日を表す。

1. 決算概要

第11期損益計算書

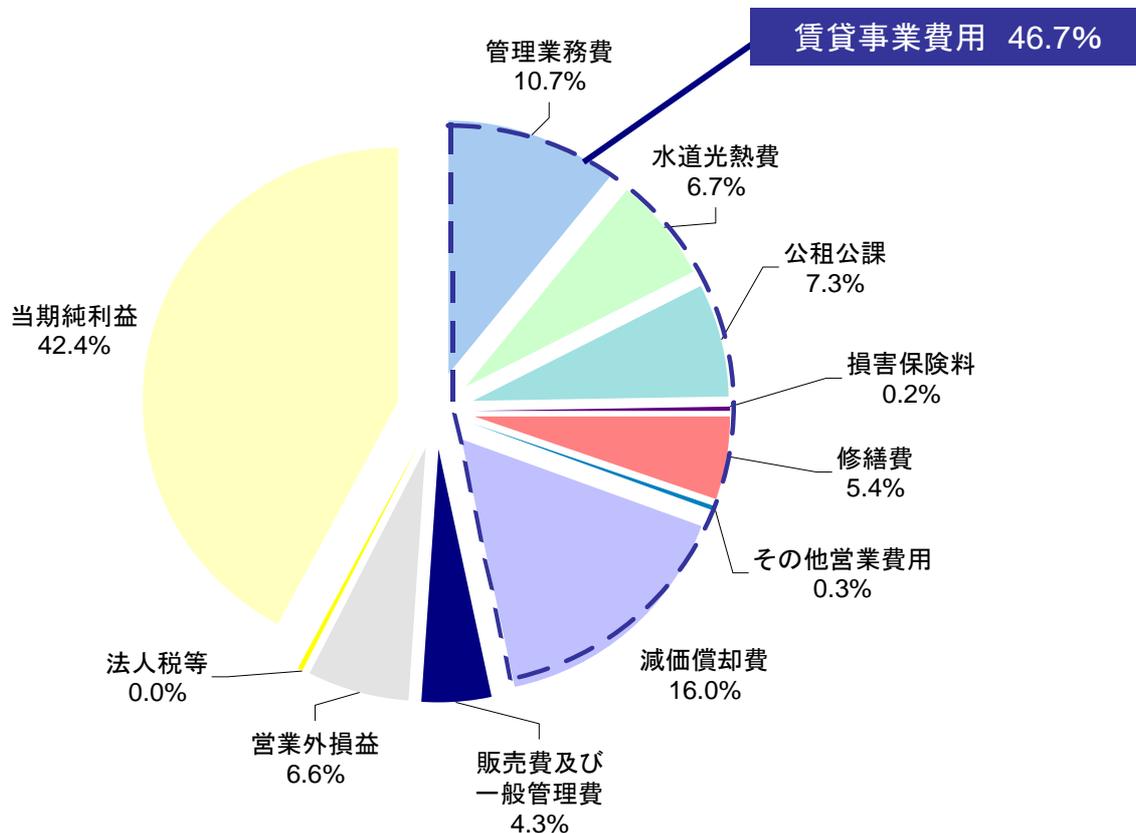


(単位:百万円、但し1口当たり分配金は円)

科目	第11期(182日)			第10期 (183日)	増減	増減率
	既存物件	新規/追加 取得物件	合計			
営業収益	16,666	293	16,960	15,570	1,389	8.9%
賃貸事業収入	16,105	291	16,397	15,066		
その他賃貸事業収入	101	1	103	102		
不動産等譲渡益	459	0	459	400		
賃貸事業費用	5,091	108	5,200	4,829	370	7.7%
管理業務費	1,768	47	1,815	1,766		
水道光熱費	1,119	14	1,133	1,198		
公租公課	1,240	0	1,241	1,271		
損害保険料	37	0	38	38		
修繕費	877	39	916	513		
その他営業費用	47	6	54	40		
NOI(不動産等譲渡益を除く)	11,115	184	11,300	10,339	960	9.3%
減価償却費	2,630	86	2,717	2,682		
営業総利益	8,943	98	9,042	8,058	983	12.2%
販売費及び一般管理費			737	1,016	△ 278	△ 27.4%
資産運用報酬			452	653		
その他販売費及び一般管理費			284	363		
営業利益			8,304	7,041	1,262	17.9%
営業外収益			37	7	29	380.4%
受取利息			36	4		
その他営業外収益			1	3		
営業外費用			1,157	1,072	84	7.9%
支払利息			666	646		
投資法人債利息			376	376		
投資法人債発行費償却			9	9		
その他営業外費用			104	39		
経常利益			7,184	5,977	1,207	20.2%
税引前当期純利益			7,184	5,977	1,207	20.2%
法人税、住民税及び事業税			0	1		
当期純利益			7,183	5,976	1,207	20.2%
当期未処分利益			7,183	5,976		
FFO(当期純利益+減価償却費)			9,901	8,658	1,242	14.4%
1口当たり分配金			17,521	17,302		

* 新規/追加取得物件:「錦パークビル」(当初新規取得及び持分追加取得)、「三菱UFJ信託銀行本店ビル」。

<営業収益に占める割合>



・上場以降第11期まで連続の増収・増益。

<第10期との比較>

- ・第10期中の4物件売却による売却益計上分の減少。
- ・北の丸スクエアテナントのフリーレント終了に伴う賃料発生、第10期取得物件の通期稼働、第11期中に新規取得した2物件(持分追加取得を含む)の期中稼働及び第11期中に実施した交換による交換差益等により増収・増益。

<業績予想との比較>

- ・第11期分配金予想公表(2006年11月17日)以降、新たに決定した交換取引による交換差益等により、分配金が増加(予想:16,530円→実績:17,521円)。

第11期貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第11期末 (07/03月末)	第10期末 (06/09月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	13,877	21,102	△ 7,225	
その他流動資産	1,764	401	1,363	
流動資産合計	15,642	21,504	△ 5,862	
固定資産				
有形固定資産				
建物(信託物件含む)	144,450	136,599	7,850	} 物件取得、資本的支出等による増加及び物件譲渡による減少
構築物(信託物件含む)	1,639	1,530	109	
機械装置他(信託物件含む)	2,206	2,151	54	
土地(信託物件含む)	293,773	291,407	2,366	
減価償却累計額	△ 18,089	△ 16,023	△ 2,065	
有形固定資産合計	423,981	415,666	8,314	
無形固定資産				
借地権他(信託物件含む)	3,032	2,941	91	
無形固定資産合計	3,032	2,941	91	
投資その他の資産				
投資有価証券	1,272	1,004	268	
長期前払費用他	24	16	8	
投資その他の資産合計	1,297	1,021	276	
固定資産合計	428,310	419,628	8,682	
繰延資産				
投資法人債発行費	19	29	△ 9	
繰延資産合計	19	29	△ 9	
資産合計	443,973	441,163	2,810	

MEMO

(単位:百万円)

科目	第11期末 (07/03月末)	第10期末 (06/09月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	0	64,500	△ 64,500	短期借入返済・長期化による減少
1年以内返済予定長期借入金	6,000	6,000	0	
1年以内償還予定投資法人債	25,000	25,000	0	
前受金	2,102	2,425	△ 322	
その他流動負債	2,927	2,902	24	
流動負債合計	36,029	100,827	△ 64,797	
固定負債				
投資法人債	30,000	30,000	0	
長期借入金	79,000	77,000	2,000	短期借入金の長期化による増加
預り敷金、保証金	27,075	25,886	1,189	物件取得及び譲渡等による変動
その他固定負債	0	0	0	
固定負債合計	136,075	132,886	3,189	
負債合計	172,105	233,714	△ 61,608	
純資産の部				
出資総額	264,683	201,472	63,211	投資口の発行による増加
当期末処分利益	7,183	5,976	1,207	
純資産合計	271,867	207,449	64,418	
負債・純資産合計	443,973	441,163	2,810	

MEMO

第11期キャッシュフロー計算書及び分配金



キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	第11期(182日)
営業活動によるキャッシュフロー	7,832
税引前当期純利益	7,184
減価償却費他	647
投資活動によるキャッシュフロー	△ 10,286
財務活動によるキャッシュフロー	△ 5,343
短期借入金の借入による収入	0
短期借入金の返済による支出	△ 64,500
長期借入金の借入による収入	2,000
投資法人債発行による収入	0
投資法人債発行費の支出	0
投資口の発行による収入	63,211
投資口の発行費の支出	△ 78
配当金の支払額	△ 5,976
現金及び現金同等物の増減額	△ 7,798
現金及び現金同等物の期首残高	19,102
現金及び現金同等物の期末残高	11,304

金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	第11期(182日)
当期末処分利益	7,183,711,125
分配金の額	7,183,610,000
次期繰越利益	101,125

なお、第11期の投資口1口当たりの分配金の額は、17,521円(第10期17,302円)となる。

財務指標



財務指標	第11期(182日)	第10期(183日)	第9期(182日)	第8期(183日)	第7期(182日)
総資産経常利益率 (ROA)	1.6 (年換算3.2%)	1.4% (年換算2.7%)	1.4% (年換算2.8%)	1.6% (年換算3.2%)	1.4% (年換算2.9%)
純資産当期純利益率 (ROE)	2.7% (年換算5.5%)	2.9% (年換算5.8%)	2.7% (年換算5.4%)	2.8% (年換算5.6%)	3.0% (年換算6.0%)
期末自己資本比率	61.2%	47.0%	47.8%	58.1%	42.7%
期末総資産有利子負債比率(LTV①)	31.5%	45.9%	45.3%	34.3%	49.3%
期末物件価格有利子負債比率(LTV②)	31.7%	47.6%	47.6%	37.4%	54.7%
期末固定長期適合比率	106.9%	125.5%	134.3%	107.0%	116.5%
デット・サービスカバレッジレシオ(DSCR)	10.5倍	9.5倍	12.3倍	14.0倍	11.2倍
NOI	11,300百万円	10,339百万円	9,578百万円	8,978百万円	7,131百万円
FFO	9,901百万円	8,658百万円	7,945百万円	7,526百万円	5,762百万円
Payout Ratio to CAD	90.2%	80.9%	82.8%	79.0%	81.5%

* ROA= 経常利益/総資産の期間平均残高

年換算における実質運用日数は、第7期182日、第8期183日、第9期182日、第10期183日、第11期182日で計算

* ROE= 当期純利益/純資産の期間平均残高

年換算における実質運用日数は、第7期182日、第8期183日、第9期182日、第10期183日、第11期182日で計算

* 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額

* LTV①=期末有利子負債額/期末総資産額

* LTV②=期末有利子負債/取得価額合計

* 期末固定長期適合率=期末固定資産額/(期末固定負債額+期末出資総額)

* DSCR=金利償却前当期純利益/支払利息

* NOI=(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+当期減価償却費

* FFO=当期純利益+当期減価償却費

* Payout Ratio to CAD=配当総額/CAD

CAD(Cash Available for Distribution): FFO-資本的支出

MEMO

2. 業績予想

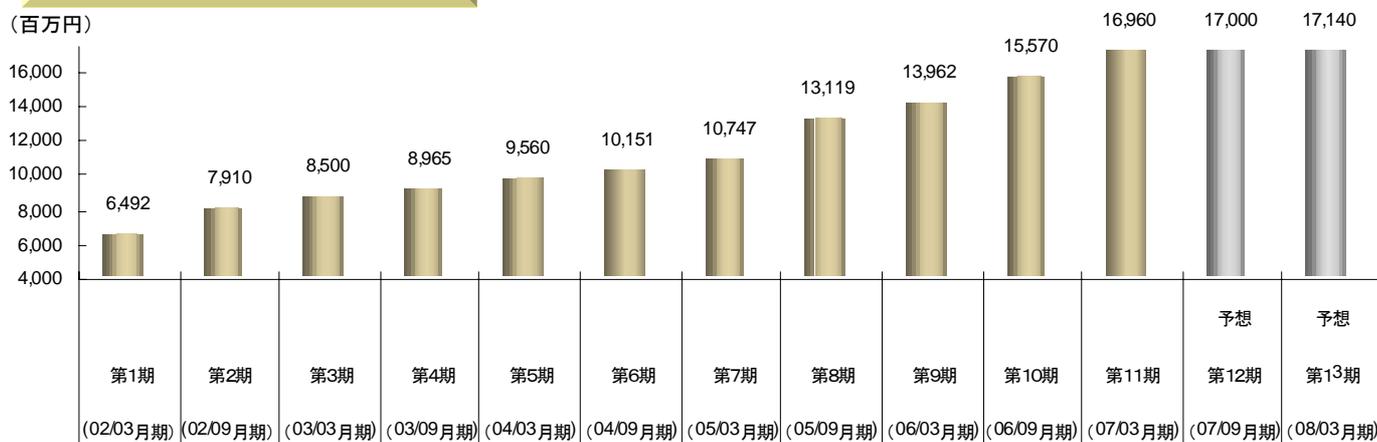
実績及び予想損益



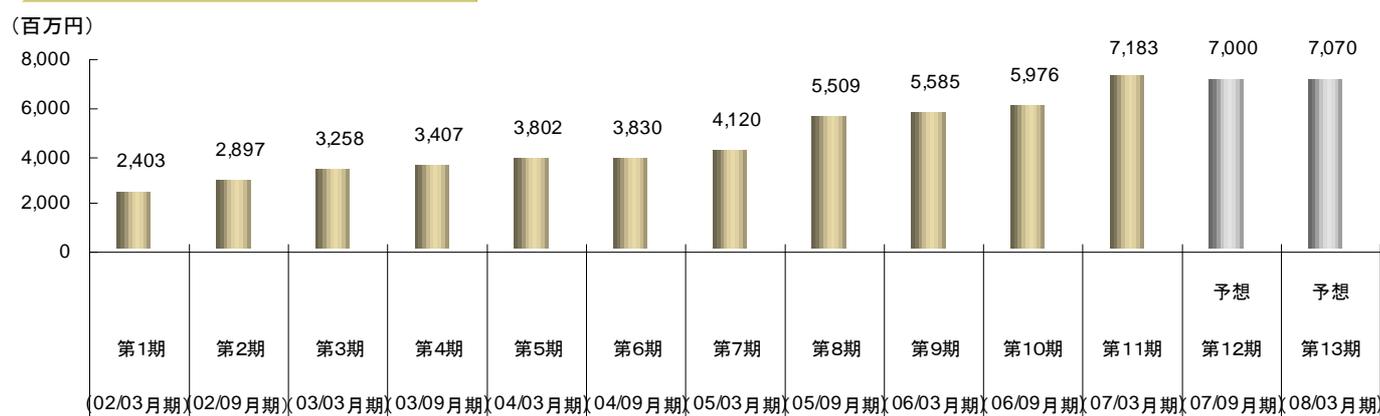
(単位: 百万円、1口当たり分配金を除く)

期	第10期	第11期	第12期	第13期
	(06/09月期)	(07/03月期)	(07/09月期)	(08/03月期)
	実績	実績	今回予想	今回予想
物件数	49物件	50物件	51物件	51物件
日数	(183日)	(182日)	(183日)	(183日)
営業収益	15,570	16,960	17,000	17,140
賃貸事業収入	15,169	16,500	17,000	17,140
不動産等譲渡益	400	459	0	0
営業費用	8,528	8,655	8,860	8,870
賃貸事業費用(減価償却費除く)	4,829	5,200	5,110	-
減価償却費	2,682	2,717	2,830	-
販売費及び一般管理費	1,016	737	900	-
NOI(不動産等譲渡益除く)	10,339	11,300	11,890	-
営業総利益	8,058	9,042	9,050	-
営業利益	7,041	8,304	8,140	8,270
営業外損益	△ 1,064	△ 1,119	△ 1,130	△ 1,190
(内、支払利息)	(△ 1,022)	(△ 1,042)	(△ 1,111)	-
経常利益	5,977	7,184	7,000	7,070
当期純利益	5,976	7,183	7,000	7,070
分配金	5,976	7,183	7,000	7,070
発行済投資口数	345,400口	410,000口	410,000口	410,000口
1口当たり分配金	17,302円	17,521円	17,090円	17,200円
期末稼働率	98.2%	97.8%	98.0%	-

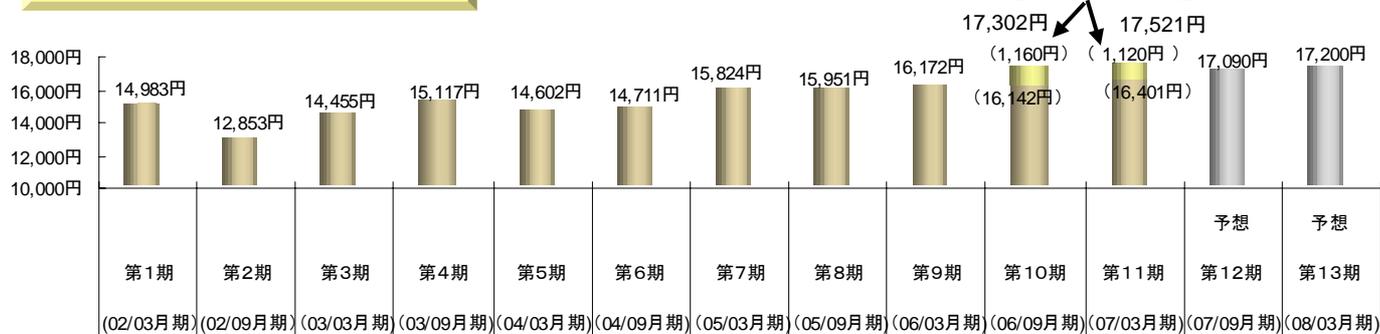
営業収益



当期純利益



1口当たり分配金



*第1期の運用期間は203日間であり、半年(182日)ベースに換算した場合の1口当たり分配金は、13,433円となる。

第12期想定貸借対照表



(単位:百万円)

科目	第12期末 (07/09月末)	第11期末 (07/03月末)	増減	増減の要因
流動資産				
現預金、信託現預金	16,836	13,877	2,959	
その他流動資産	700	1,764	△ 1,064	
流動資産合計	17,536	15,642	1,894	
固定資産				
有形固定資産				
建物（信託物件含む）	149,595	144,450	5,145	
構築物（信託物件含む）	1,774	1,639	135	
機械装置他（信託物件含む）	2,318	2,206	112	
土地（信託物件含む）	296,649	293,773	2,876	
減価償却累計額	△ 20,939	△ 18,089	△ 2,850	
有形固定資産合計	429,396	423,981	5,415	8-3スクエア北ビル取得、資本的支出による増加等
無形固定資産				
借地権他（信託物件含む）	3,032	3,032	0	
無形固定資産合計	3,032	3,032	0	
投資有価証券	1,272	1,272	0	
長期前払費用他	20	24	△ 4	
	1,292	1,297	△ 5	
固定資産合計	433,720	428,310	5,410	
繰延資産				
投資法人債発行費	130	19	111	
繰延資産合計	130	19	111	
資産合計	451,386	443,973	7,413	

(単位:百万円)

科目	第12期末 (07/09月末)	第11期末 (07/03月末)	増減	増減の要因
負債の部				
流動負債				
短期借入金	0	0	0	
1年以内返済予定長期借入金	0	6,000	△ 6,000	返済による減少
1年以内償還予定投資法人債	0	25,000	△ 25,000	償還による減少
前受金	2,100	2,102	△ 2	
その他流動負債	3,000	2,927	73	
流動負債合計	5,100	36,029	△ 30,929	
固定負債				
投資法人債	55,000	30,000	25,000	新規発行による増加
長期借入金	91,500	79,000	12,500	資金の借換、物件取得資金の調達による増加
預り敷金、保証金	28,103	27,075	1,028	8・3スクエア北ビル取得による増加等
その他固定負債	0	0	0	
固定負債合計	174,603	136,075	38,528	
負債合計	179,703	172,105	7,598	
純資産の部				
出資総額	264,683	264,683	0	
当期末処分利益	7,000	7,183	△ 183	
純資産合計	271,683	271,867	△ 184	
負債・純資産合計	451,386	443,973	7,413	

将来予想に関する記述についてのご説明

本資料には、ジャパンリアルエステイト投資法人(以下、当投資法人という)の計画と見通しを反映した、将来予想に関する記述に該当する情報が記載されております。本資料における記述のうち、過去または現在の事実に関するもの以外は、かかる将来予想に関する記述に該当します。これら将来予想に関する記述は、現在入手可能な情報に鑑みてなされた当投資法人ないしジャパンリアルエステイト アセット マネジメント株式会社の仮定および判断に基づくものであり、これには既知または未知のリスクおよび不確実性ならびにその他の要因が内在しており、既知または未知のリスクおよび不確実性ならびにその他の要因による影響を受けるおそれがあります。これらの要因には、当投資法人の内部成長および外部成長にかかるリスクや投資口1口当たりの収益力にかかるリスク等が含まれます。かかるリスク、不確実性およびその他の要因は、かかる将来予想に関する記述に明示的または黙示的に示される当投資法人の将来における業績、経営結果、財務内容に関してこれらと大幅に異なる結果をもたらすおそれがあります。当投資法人は、本資料の日付後において、将来予想に関する記述を更新して公表する義務を負うものではありません。